KARAR: 33 **03.01.2023**

Bayındır ve İmar Komisyonunun 16.12.2022 tarih 37 sayılı raporu , Belediye Meclisimizin 03.01.2023 tarihli birleşiminde;

Belediye Meclisimizin 01.12.2022 tarih ve 681 sayılı Kararı Komisyonumuza gönderilmekle incelendi;

Başkanlık Makamının 01.12.2022 tarih ve 378 sayılı yazısı, Belediye Meclisimizin 01.12.2022 tarihli birleşiminde;

İlgi: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.11.2022 tarih ve E-95959595-310.1.6.4-00000840233 sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazıda,

İlgi : a) Osman BEDİR'İN 28.10.2022 tarihli başvurusu.
b) Emire EYLEVLER'İN 07.11.2022 tarihli başvurusu.
c) İSTMAR TEM GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞ. VE TİC. A.Ş. 08.11.2022 tarihli başvurusu.
ç) İSTMAR TEM GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞ. VE TİC. A.Ş. 08.11.2022 tarihli başvurusu.
d) İSTMAR TEM GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞ. VE TİC. A.Ş. 08.11.2022 tarihli başvurusu.
e) İSTMAR TEM GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞ. VE TİC. A.Ş. 08.11.2022 tarihli başvurusu.
f) OLGUN TEMMUZ ÇELİK'İN 10.11.2022 tarihli başvurusu.
g) CAFER YILMAZZOBU'NUN 11.11.2022 tarihli başvurusu.

Mamak Belediye Meclisi' nin 18/05/2021 gün ve 367 sayılı kararı ile uygun görülen ilçemiz "Güneydoğu Ankara Kentsel Gelişme Alanı I. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi", Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi' nin 09/11/2021 gün ve 2184 sayılı kararı ile **tadilen (“±*0.00 kotu altı 1. ve 2. bodrum katlar ile açık/kapalı çıkmalar inşaat emsaline dahil değildir.” plan notu iptal edilerek)*** onaylanmıştır. Söz konusu imar planı değişikliği Müdürlüğümüz ilan panosunda 26.01.2022–24.02.2022 tarihleri arasında ilana çıkartılmış olup, askı süreci içerisinde itirazlarda bulunulmuştur. İtirazlara ilişkin Mamak Belediye Meclisince ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince kısmen red kısmen kabul edilerek, “Parsel yüzölçümünün %15’i oranında kamu ortaklık payı (KOP) hissesinin Belediyemize bedelsiz terki (hibe) halinde %10 konfor artışı verilecektir.” Plan notu değiştirilerek onaylanmıştır. Söz konusu değişiklik Mamak Belediye Meclisi' nin 06/05/2022 gün ve 275 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.09.2022 gün ve 1815 sayılı kararı ile onaylanmış olup, imar planı değişikliği Müdürlüğümüz ilan panosunda 13.10.2022–11.11.2022 tarihleri arasında ilana çıkartılmıştır. Askı süresi içerisinde 8 adet dilekçe ile askıdaki plan notuna itirazda bulunulmuştur.

İTİRAZ DİLEKÇELERİ ve KONULARI

1- İlgi (a) da kayıtlı 28.10.2022 gün ve 829013 tarihli itiraz dilekçesi ile Osman Bedir 39650 ada 1 parsel sayılı taşınmazın hissedarı olduğunu belirterek Mamak Belediyesi'nin ihalesi ile 21.06.2018 tarihinde taşınmazı satın aldığını, o tarihte emsalin 125'e bölünmesiyle sabit kalarak yönetmeliğin verdiği şartlarda uygulayarak bölgedeki muadillerine uygun meskenler oluşturulabilirken, askıya çıkartılan şartlarda bölgede yapılaşmış binalardaki meskenlerden küçük meskenler oluşturulacağı, bu durumun çevre yapılaşmalarla rekabet edemeyeceği ve kentsel gelişim alanı olarak düşünülen bu bölgede yapılaşmayı ciddi anlamda durduracağı belirtilmiştir. Dilekçesinde ayrıntıları ayrıca verilen bir itiraz konusu ise; benzer planlama bölgesi olan İmrahor-2 planlama alanında "Plan sınırı dahilinde parsel yüz ölçümünün %25 i kadar kamu ortaklık payı (kop) hissesinin belediyemize rızaen bedelsiz devri halinde, ünite (bağımsız bölüm) emsale esas alanın %30'u kadar konfor artışı verilecektir." plan notu olmasına rağmen imrahor-1 planlama alanı bölgesinde adaletsiz bir yapılaşma koşulu oluşturulduğundan imar plan notuna itiraz ettiği belirtilmiştir.

2- İlgi (b) de kayıtlı 07.11.2022 gün ve 832889 tarihli itiraz dilekçesi ile Emire Eylevler, Dr. Ahmet Sefa Eylevler imar planının ilk askıya çıktığı itirazını tekrar etmiştir. 50168 ada 1 ve 4 parseller, 50172/4, 50173/1, 50188/1 parsellerin malikleri olduğu belirtilerek, "±0.00 kotu altı 1. ve 2. bodrum katlar ve kapalı/açık çıkmalar inşaat emsaline dahil değildir." plan notu iptal edildiği belirtilerek, bu düzenlemenin şekil, sebep, maksat ve yarar yönleriyle hukuka aykırı olduğu, yapılan imar planında dilekçe eklerinde gösterilen 50168 adadaki parsellerin imkan olmasına rağmen aşağısındaki 15 metrelik yol ile cephesinin bulunmadığı, bu durumun taşınmazda değer kaybına sebep olduğu, bu nedenle imar planının revize edilmesi ile mağduriyetlerinin giderilmesi talep edilirken, 50168 ada ile 50172 ada arasından geçen 15 metrelik yolun, 39677 ada 1 parsel yanındaki 20 metrelik yol ile

bağlantısının yapılması, ayrıca Natavega bölgesindeki ya da Doğukent bölgesindeki gibi emsal değerinin E:1.50 ya da E:1.40 seviyesine yükseltilmesi ve "Ortalama konut büyüklüğü 125 m² dir. Konut adedi toplam inşaat alanının 125 m²'ye bölünmesi ile bulunacaktır." maddesinin daha küçük konutlara olan ihtiyaçtan dolayı iptal edilmesi talep edilmiştir.

3- İlgi (c), (ç), (d), (e), (f) de kayıtlı itiraz dilekçelerinin içeriğinin aynı olduğu, 39667/1-39668/1-39669/1-39672/1-39673/1-39674/1-50186/1-39670/1-50189/4-50190/1-Üreğil 114 parsellerde bulunan hisseleri için itirazda bulundukları, buna göre "±0.00 kotu altı 1. ve 2. bodrum katlar ve kapalı/açık çıkmalar inşaat emsaline dahil değildir." plan notunun iptal edildiği, iptal edilen bu plan notu yerine " Parsel yüzölçümünün %15'i oranında kamu ortaklık payı (KOP) hissesinin Belediyemize bedelsiz terki (hibe) halinde %10 konfor artışı verilecektir." plan notunun getirildiği, ruhsatlı parseller için "ruhsatlı durum imar durumudur. Yıkılıp yeniden yapılması halinde bu plan koşulları geçerlidir" plan notunun bulunduğu belirtilerek sonrasında itirazlarına değinilmiştir. buna göre değişiklik öncesinde bazı parselleri için "satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi" yapılmış olduğu ve o dönemdeki plan hükümlerine göre anlaşma sağlandığından, yapılan değişiklik sonrası hukuki anlaşmazlıklara sebebiyet verecek durumların oluştuğu, belirtilerek itiraz dilekçelerinde ayrıntılı imar planı değişikliği öncesi ve sonrasına ilişkin bina oturumu m²'si daire büyüklüğü şeklinde hesaplara yer verilmiş, kop hisselerinin terk edilmesi ile verilen %10 konfor artışının benzer planlı bölge olan imrahor-2. etap planı ile karşılaştırıldığında dengesizliğe ve eşitsizliğe yol açarak hak kayıplarına sebebiyet verdiği ifade edilmiş, son olarak imar planı içerisinde yer alan Özel Rekreasyon ve Özel Spor Alanlarının KOP alanları içerisinde değerlendirildiğinden buradaki hisselerin ticaret vb. faydalı alan olarak değerlendirilmediğinden imar planına itiraz ettikleri belirtilmiştir.

4- İlgi (g) de kayıtlı itiraz dilekçesinde 39657 ada 1 parselde bulunan hisseleri için itirazda bulundukları, parselleri için anlaştıkları ikinci firmada 19.06.2020 tarihinde yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin bodrum katlardaki bağımsız bölümlerde azalma olmasından ve daire brüt alanındaki kayıplardan dolayı 26.08.2022 tarihinde feshedildiği, bölgede yapılaşmanın hız kaybetmemesi için eski plan notlarının aynen korunması ve ya hak kayıpları oluşmayacak şekilde düzenleme yapılarak, bağımsız bölüm sayısında azalmaya gidilmesine sebebiyet vermeyecek şekilde çözüm üretilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli imar plan notuna yapılan itirazların 3194 sayılı İmar Kanunun 8/b maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. maddesi doğrultusunda Belediye Meclisimizde görüşülerek karara bağlanması hususunu arz ederim, şeklinde okundu.

Komisyonumuzun İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden almış olduğu bilgiler ve dosya üzerinden yapmış olduğu çalışmalar neticesinde;

Sunulan teklifte geçen 1/1000 ölçekli imar plan notuna yapılan itirazların reddi komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Raporumuzu Meclis tarafından müzakere edilerek karara bağlanmak üzere bilgilerine arz ederiz, şeklinde okundu.

K A R A R

Mecliste yapılan görüşmeler neticesinde; Bayındır ve İmar Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekliyle kabulüne yapılan oylama sonucu oybirliği ile 03.01.2023 tarihinde karar verildi.

Selma VENEDİK **Meclis I. Başkan V.**	**Öznur DEMİRBİLEK** **Katip**	**Akif GÖRÜCÜ** **Katip**